戸建て住宅地におけるコモンスペースの緑の管理による
街なみとコミュニティ形成A STUDY ON LANDSCAPE AND COMMUNITY DEVELOPMENT THROUGH GREEN
MANAGEMENT OF COMMON SPACES IN DETACHED HOUSING AREAS齊藤 広子*
Hiroko SAITO

This study aims at examining effects of green management of common spaces for formulating community and landscape development in detached housing areas. The study clarifies the following points through the results of questionnaire survey to the residents and observation survey. In detached housing areas, through maintenance of the green in common spaces, residents mutually look at neighbors' face, exchange greetings to neighborhood and support to maintain the green in common spaces. The community has closed friendship through cooperative maintenance of the green. A cooperative maintenance of green in common spaces strengthens residents' community, resulting in contributing to formulate a better landscape in the areas.

Keywords: *Detached Housing Area, Common Space, Green, Management, Community, Landscape*
戸建て住宅地 コモンスペース、緑、管理、コミュニティ、街なみ

1. 研究の背景と目的

最近、計画的戸建て住宅地においてコモンスペースがつくられるようになってきている¹⁾。コモンスペースがつくられる背景は、道路率を下げ、宅地面積を増やしながらも各住宅の日照・通風を確保するためという側面もあるが、その一方では個性や魅力ある街なみ、コミュニティ形成のために、より質の高い住環境形成を目指し導入されることがある²⁾。

コモンスペースにはいろいろな空間形態³⁾、そして所有形態がある⁴⁾が、著者は戸建て住宅地の住環境を居住者が共同で管理するシステムを整備することが重要であると考えており、そのため「『管理の共同化』が必須条件となる」という視点から共有空間としてつくられたコモンスペース及びそのコモンスペースがある戸建て住宅地に特に注目し研究を進めてきた。

その結果、コモンスペースを共有空間としてつくるだけではより質の高い街なみ形成やコミュニティの育成には寄与せず、そこに共有のものがあ、それを居住者が共同で管理することを通じてコミュニティの育成や街なみ形成に寄与することを明らかにしてきた⁵⁾。そして、そのキーとなるのは「緑」ではないかという仮説をもつようになった。共有空間としては道路や公園・広場、集会所などがあり、そこには様々な共有物がある。それらの管理には維持保全・修

繕、運営などの様々な行為が必要となる。そのなかで居住者が日常的に管理を行い、その成長や変化を日々楽しむことができる身近な共有のものとして「緑」がある。共有の緑を居住者が共同で管理することを通じて、よりよい街なみ形成が可能となり、コミュニティも育成されるのではないだろうか。

そこで本研究ではコモンスペースの緑はどのように街なみ形成に寄与するのか、居住者はコモンスペースの緑をどのように考え、そしてどのような場合に緑は良好に管理され、居住者はより積極的に管理を行おうと考えるのか、さらには緑の管理を通じて居住者のコミュニティが形成されるのかを明らかにする。

2. 研究の方法

・コモンスペースの緑：コモンスペースの緑とは共有空間としてつくられたコモンスペース内にある木・草花などをさす。各住宅のプランターや植木鉢などが共有空間内に置かれることもあるが、ここでは共同の管理の対象物になる共有の緑、特に「木」に注目し分析を行う。

・研究の仮説(図1)：

①コモンスペースの緑の管理は、緑の整備状態、具体的にはコモンスペースにどのような木がどれだけあるかという木の量や質によっ

* 明海大学不動産学部不動産学科 助教授・学博

Assoc. Prof., Faculty of Real Estate Sciences, Meikai Univ., Ph. D.

て、管理の負担が異なることから、その状態が異なってくる。木の量が大きく、管理がしにくい木が多い場合には管理が行き届きにくくなる。

②緑の管理方法によっても管理状態が異なってくる。木の剪定・薬剤散布や下草の手入れ、落葉拾いなどをどのように行うのか、担当者や手入れの頻度によっても異なってくる。

③コモンスペースの緑の管理を共同で行うためには居住者間のコミュニティが必要となる。そこで、コミュニティが良好な状態である場合には管理が良好に実施される。さらに共同で管理することを通じて居住者間のコミュニティが育成する。

④管理が良好に行われることにより、より良好な街なみが形成される。街なみが良好な状態であると、居住者はそれを維持したいと、管理により積極的になり、緑の管理状態が良くなる。

・調査対象住宅地の選定と概要（表1・表2・図2・表3）：

①共有空間としてコモンスペースがあり、そこに共有の「木」がある戸建て住宅地を対象とする。

②戸建て住宅地において共有空間としてつくられるコモンスペースは「区画内道路」「広場・小公園」「集合駐車場」が多い。共有空間が主に区画内道路である住宅地を「道コモン型」、共有空間が主に広場・公園である住宅地を「広場コモン型」、共有空間が主に集合駐車場である住宅地を「駐車場コモン型」とタイプ分けすると、ここでは「駐車場コモン型」を対象とする。その理由は以下の通りである。

「駐車場コモン型」では集合駐車場を中心とした小広場を5～6件、多くても10件程の住宅で囲むようになっている。その小広場は駐車スペースとしての利用以外に、車が駐車していない場合には子供の遊び場等として利用することが意図されている。「駐車場コモン型」では、その小広場（以下、コモンスペースと呼ぶ）を利用する人はコモンスペースに隣接する住宅の居住者に概ね限定されており、そこにある木の管理担当者は隣接する住宅の居住者が中心となる。

一方、共有空間が道路や広場・公園などの道コモン型や広場コモン型では、共有空間はそれに隣接する住宅の居住者のみで利用されるわけではない。また共有空間でつくられたコモンスペースは隣接住宅の居住者のみで所有されているわけでもないため、管理担当者の範囲が明確になっておらず、限定されていない。

そこで、利用者である居住者どうしのコミュニティの状態による各コモンスペースの緑の管理状態の相違をみるには、駐車場コモン型のコモンスペースのように共有空間の範囲、利用者、管理担当者が明確でかつ限定、いいかえると特定化されているものが最も適切となる。

③駐車場コモン型の戸建て住宅地のなかでも、調査対象住宅地の選定は、コモンスペースの木の量が異なる住宅地を含めるようにする（表3）。木の量は管理のしにくさを考慮し低木は含めないで、中木と高木の数とする。その際、木の量はコモンスペースの広さによ

って密度が異なることから、コモンスペースの広さの違いも考慮し、選定する。

④コモンスペースに木が多い住宅地としてはA・C住宅地、少ない住宅地としてはB・D住宅地を選定した。コモンスペースが広い住宅地としてはA・B住宅地、狭い住宅地としてはC・D住宅地である。つまり、A住宅地はコモンスペースが広く、緑が多い住宅地、B住宅地はコモンスペースが広く、緑が少ない住宅地、C住宅地はコモンスペースが狭く、緑が多い住宅地、D住宅地はコモンスペースが狭く、緑が少ない住宅地である。

・調査の方法：上記の仮説を検証するために、以下の二つの調査を実施した。

①居住者アンケート調査：居住者のコモンスペースの緑の評価、共同管理の方法と評価、街なみの評価、近隣つきあいを把握するために居住者アンケート調査を実施した。調査は直接訪問配付・留置自

<図中の①～④は本文に示す仮説①～④に対応>

図1. コモンスペースの緑の管理状態の規定要因とその関係の仮説

表1. 調査対象住宅地の概要とアンケート調査配付・回収状況

調査対象住宅地 NO.	立地	人居 開始年	敷地面積	対象 住宅数	配付 数	回収 数	アンケート 調査実施	外部観 察実施
A	愛知県小牧市	1990年	217㎡	100	92	92	1996.9	1997.11
B	愛知県小牧市	1991年	225㎡	51	48	46	1996.9	1997.11
C	千葉県千葉市	1984年	175㎡	158	148	141	1997.11	1997.12
D	千葉県市原市	1987年	174㎡	70	69	66	1996.11	1997.11

図2. 調査対象住宅地のコモンスペースの状態II

表2. 調査対象住宅地のコモンスペースの状態I

NO	コモンスペース数	共有地		駐車場コモンスペース				集合駐車場の利用形態
		面積㎡/戸	所有形態	主な用途	隣接戸数	平均広さ	附属施設	
A	21	65	全体所有	集合駐車場、緑道、緑地帯	3～6 戸	305㎡	表示板、コモン灯	各専有敷地に1台目専用、2台目用に申込利用
B	9	56	全体所有	集合駐車場、緑道	3～12 戸	314㎡	表示板、ゲート	各専有敷地に1台目専用、2台目用に指定利用
C	14	37	隣接所有	集合駐車場	2～7 戸	180㎡	ベンチ、表示板	各家の1台目用に指定された場所を利用：固定
D	31	37	隣接所有	集合駐車場	5 戸	181㎡	(一部駐車場分離式)	各家の1台目用に指定された場所を利用：固定

記入後・直接訪問回収する方法で1996年9月～11月、1997年11月に実施した。対象住宅数 379、配付数 357、回収数 345、回収率96.6%である。

②外部観察調査：調査対象住宅地のコモンスペースの緑の管理状態を把握するための外部観察調査を行った。調査は1997年11～12月に実施した。

3. コモンスペースの緑の整備・管理状態と街なみ形成

コモンスペースの緑の整備、管理状態がどのように街なみに影響を与えるのかをみる。街なみへの影響としてここでは居住者が街なみをどのように評価しているのかという「街なみ評価」をとりあげる。

3.1 コモンスペースの緑の整備状態と街なみ評価

コモンスペースの緑の整備状態として、集合駐車場を含む小広場の木の量は、コモンスペースが広いわりには木が少ないB住宅地を基準とすると、コモンスペースの木の量はA住宅地は約2倍、C住宅地は約3倍、D住宅地はほぼ同じである(表3)。しかし、C・D住宅地はコモンスペースが狭いことを考慮すると、C住宅地はB住宅地の密度当たり約4倍の木の量、D住宅地でも約1.5倍となっている。C住宅地は1コモンスペースあたりの木の量、密度当たりの木の量共に対象住宅地のなかで最も緑が多い住宅地である。

コモンスペースの木の量によって居住者のコモンスペースの評価が異なるかをみると、コモンスペースに木が多い住宅の居住者が必ずしもコモンスペースを高く評価しているとは限らない(図3)。

コモンスペースの木の密度別にみると、木の密度が高いからといって必ずしもコモンスペースの評価が高いわけではない(図4)。

住宅地の街なみ評価がコモンスペースの木の量によって異なるかをみると、コモンスペースに木が多い住宅地の居住者が必ずしも街なみを高く評価しているとは限らない(図5)。

コモンスペースの木の密度別にみると、木の密度が高いからといって必ずしも街なみの評価が高いわけではない(図6)。

このようにコモンスペースに木が多いからといって単純に居住者のコモンスペースの評価、そして住宅地の街なみの評価が高くなるという傾向はみられない。

3.2 コモンスペースの緑の管理状態と街なみ評価

・緑の管理方法(表4・5)

コモンスペースの緑をどのように管理しているのか、管理の状態は緑の管理方法によって異なることが考えられる。

調査対象の4住宅地とも駐車場コモン型の住宅地であるが、A・B住宅地はコモンスペース全体を住宅地全体で所有し、木の消毒や剪定は業者に委託し、日常的な清掃・手入れは居住者が一斉に行う方法がとられている。C・D住宅地では各コモンスペースは各コモンスペースに隣接している住宅で所有し、管理は各コモンスペースごとに行うことになっている(表4)。

表4. コモンスペースの管理方法I

No.	コモンスペース(共有空間)の管理方法			コモンスペースの緑の管理方法	
	管理組織	管理規約	管理費	清掃・草抜き	消毒・剪定
A	団地管理組合法人	管理組合同規約	3500円/月:他に集合駐車場代より充当	年6回居住者一斉参加	業者委託
B	団地管理組合法人	管理組合同規約	7000円/月:内1000円は有線使用料	年2回居住者一斉参加	業者委託
C	各コモンスペースごと:特に組織無し	なし	コモンスペースごとに必要な費用を徴収	年1回一斉+コモンごと	コモンごとに委託か居住者
D	各コモンスペースごと:特に組織無し	なし	コモンスペースごとに必要な費用を徴収	年2回一斉+コモンごと	コモンごとに委託か居住者

表3. コモンスペースの木の量

NO	コモンスペースの木の量(樹高別・%)				中木数 平均*	高木数 平均*	木の量 平均	木の量の 比率*
	～5本	～10本	～20本	21本～				
A	14.3	71.4	14.3	0.0	6.9	1.2	8.1	2.2
B	88.9	11.1	0.0	0.0	3.8	0.0	3.8	1
C	11.1	40.7	43.8	4.3	5.7	3.7	9.4	4.3
D	85.7	14.3	0.0	0.0	2.8	0.4	3.2	1.4

- *1 中木と高木の定義は管理・手入れのしやすさを考慮し
中木は人の背の高さや塀を超え2階の窓に届く程度(2～6m)の木
高木は2階の窓を超える高さ(6m以上)の木とした。
人の背までの高さの木は低木とし、ここでは含めていない。
- *2 コモンスペースの広さを一定にした場合の木の量の比率
木の量が最も少ないB住宅地を1にした割合

コモンスペースの本数

図3. 木の量別にみたコモンスペースの評価I—木の本数
—コモンスペースは美しい街なみや住環境に効果的か—

コモンスペース100㎡当りの木の本数

図4. 木の量別にみたコモンスペースの評価II—木の密度
—コモンスペースは美しい街なみや住環境に効果的か—

コモンスペースの本数

図5. 木の量別にみた街なみの評価I—木の本数
—自分の住んでいる住宅地の街なみは?—

コモンスペース100㎡当りの木の本数

図6. 木の量別にみた街なみの評価II—木の密度
—自分の住んでいる住宅地の街なみは?—

C住宅地はコモンスペースの木の量が最も多い。ここでは年1回の住宅地全体の一斉清掃が行われ、それ以外は各コモンスペースごとで個別に手入れを行うことになっている。そのため、同じ住宅地であっても異なる管理方法が取られることがある。そこで、C住宅地を取り上げてコモンスペースの管理方法をみる(表5)。

コモンスペースの緑の水やり・草取り・木の枝の剪定・落葉拾いなどの管理はどこでも気がついた居住者が気がついた時に行う方法(随時)が最も多い。木の剪定や病虫害の駆除に関しては「業者」に委託するケースもある。しかし、居住者が主体となり管理を行うことに程度の差があればほとんど違いはみられない。

C住宅地の場合に、各住宅が共有空間の緑の手入れのために年間どのぐらいの費用をかけているかをみると、コモンスペースにより違いはみられるが、5000円未満が約8割と多く、5000円～1万円が約2割である(図7)。

管理への居住者の参加の仕方は一斉に皆で行う際や当番の時のみに参加する人が約15%で、その他の人は気が付いた際にも何らかの手入れを行っている(図8)。

そのため手入れを行う回数は居住者により異なり、多い人は毎日、少ない人は1年に1回程度で、月1回程度行う人が最も多い(図9)。

・緑の管理状態

次に共有空間であるコモンスペースの緑の管理状態をみる。緑の管理状態として、木をきちんと剪定し、枯らしていないかなどの「木の手入れ」の状態と、雑草や芝生が伸び放題になっていないかなどの「下草の手入れ」の状態についてみる(表6)。

良好に管理がされているのは、木の手入れに関してはA・C・D住宅地に多い。下草の手入れはA・D住宅地で良好な場合が多い。つまり、全体で管理しているA・B住宅地と、各コモンごとの管理であるC・D住宅地では管理方法が異なるが、管理方法による明確な違いはみられない。しかし、管理を業者委託し、居住者参加の機会が少ないB住宅地は木・下草ともに手入れの状態が良くない。

・緑の管理状態と街なみ評価

緑が良好に管理されている場合には街なみ形成に寄与しているのであろうか。緑の管理状態と居住者の街なみ評価をみると、緑が良好に管理されている場合には居住者の街なみ評価が高い(図10)。

3.3 緑の管理の状態の規定要因(図11)

緑の管理状態が良い場合に居住者の街なみ評価が高くなっているが、どのような場合に緑の管理が良好に行われているのであろうか。

緑の管理状態は「管理方法」による相違は明確にはみられなかった。そこで、「緑の整備状態」「コミュニティの状態」「街なみ形成の状態」により管理状態がどのように異なるかをみる。

緑の整備状態からみると、コモンスペースの木の量が少ない場合には管理の手間がそれほどかからず、手入れが行き届きやすいと考えられる。そこで、木の本数と管理の状態をみると、木の本数が少ない方が管理の状態が良い場合が多い。

居住者のコミュニティの状態を「近隣つきあい」の状態でみると、近隣と親しくつきあっている人が多い場合には良好に管理されていることが多い。

街なみ形成の状態を居住者の「街なみ評価」でみると、街なみの評価が高い人が多い場合に良好に管理されていることがやや多い。

表5. コモンスペースの管理方法II. -C住宅地の場合-

担当者	皆で	当番	随時	業者	行政	しない
管理行為	一斉	で				
夏場の水やり	0.8	0.0	72.1	0.8	0.0	26.4
夏場の草取り	5.3	0.8	90.9	0.8	0.0	2.3
木の枝の剪定	10.6	0.0	72.0	14.4	0.8	2.3
施肥	0.8	0.8	49.6	7.6	0.8	40.3
病虫害の駆除	7.8	1.6	21.9	58.6	5.5	4.7
秋の落葉拾い	0.8	0.8	96.2	0.0	0.0	2.3

数字は構成率(%)

随時：気がついた人が気がついた時に行う

図7. コモンスペースの緑の管理の各家庭の年間費用

図8. コモンスペースの緑の管理の参加の仕方

図9. コモンスペースの緑の管理の参加の頻度

表6. 緑の管理の状態

数字は構成率(%)

NO.	木の手入れ			下草手入れ		
	○	△	×	○	△	×
A	81.0	19.0	0.0	76.2	23.8	0.0
B	44.4	55.6	0.0	33.3	33.3	33.3
C	74.2	19.4	6.5	38.7	41.9	19.4
D	71.4	21.4	7.1	85.7	7.1	7.1

木の手入れ

○は剪定されており落葉や枯れ枝がない
×は剪定されておらず落葉や枯れ枝がある
△は○でも×でもないもの

下草の手入れ

○は芝生が適切に刈ってあり雑草がない
×は芝生や雑草が伸び放題である
△は○でも×でもないもの

管理状態 大変良い：木も下草も手入れ良好 街なみ評価 大変良い
良い：一方が良好、一方が普通 良い
普通：一方が良好、一方が悪い 普通
良くない：どちらも良好でない 良くない
χ2乗検定：危険率5.0%で有意な差が見られる

図10. 緑の管理の状態と街なみ評価
-自分の住んでいる住宅地の街なみは？-

「近隣つきあい」や「街なみ評価」は居住者の態度⁶⁾であり、このような居住者の個人の態度により地域の行動傾向が規定される側面がある。しかし、居住者個人の態度の全ての項目がそのままコンスペースの緑の管理状態に影響を与えるわけではない。例えば、居住者のコンスペースの緑の管理負担感をみると、居住者の負担感によるコンスペースの緑の管理状態に大きな相違はみられない。このようにコンスペースの緑の管理状態は個人の感情による影響を受けにくい側面がある。

そして、居住者が管理組合の存在や組合がない場合には共同管理の必要性を入居時から認知している人が多い場合にはコンスペースが良好に管理されていることが多い。組合活動などの共同管理を購入時から評価している人が多い場合もコンスペースが良好に管理されていることが多い。現在の組合活動の評価による違いはあまりみられず、組合の評価を「良くない」と回答している以外が多い場合にはコンスペースが良好に管理されていることが多い。このように、居住者が共同管理の意義や必要性を理解している場合にはコンスペースの緑は良好に維持されている。

コンスペースの緑の管理は、居住者個人の感情に規定されるよりも、それを共有する居住者が、良好な街なみ形成という価値を共有し、それを実現するためには共同管理が必要であるという考えを共有し、居住者間の近隣つきあいを深めるといふ、コミュニティが形成されることにより良好に管理されている。

4. 緑の管理によるコミュニティの形成

コンスペースの緑を良好に管理していくには、居住者が近隣つきあいを深めると共に、共同化への理解、価値の共有化が必要になる。

緑の管理はそういったコミュニティ形成に寄与しているのであろうか。ここではコミュニティを「近隣つきあい」「価値の共有化」「目標の共有化」という三つの側面からみる⁷⁾。

緑が最も多いC住宅地をとりあげてみる。

4.1 緑の管理を通じての近隣つきあいの変化

共有空間のコンスペースの緑の管理を通じてのコミュニティ形成として、近隣つきあいがどのように変ったか、その変化をみる。

緑の管理・手入れを通じて近隣つきあいに変化がないという人も約2割いるが、「緑の手入れをするご近所の人をみかける」「緑の手入れをするご近所と挨拶をする」という認知的な近隣つきあい⁸⁾をより育成している場合が約6割である。さらに、より親しくなるというような相互扶助的な近隣つきあいを育成している場合が約2割である(図12)。

それでは次にどのような場合に近隣つきあいに変化しているのだろうか。緑の手入れの機会が多いほど、緑の管理による近隣つきあいが深まるのではないかと、緑の手入れの参加の仕方と参加の頻度の違いをみる(図13)。結果、一斉清掃のように決まった時に参加をしている人(義務参加)よりも、自主的に随時気が付いた時に緑の手入れを行っている人(自主参加)の方がコンスペースに滞在する機会が多くなるため、緑の管理を通じて近隣の様子や挨拶を交わすことが多く、より親しくなる人がやや多い。しかし、一斉清掃のような義務的な参加のみの場合でも近隣つきあいは変化している。

図11. 緑の管理の状態の規定要因

緑の管理による近隣つきあいの変化(複数回答) %

1. 特に変わらない・・・19.8
2. 手入れをする近隣の姿をみかける・・・44.2
3. 手入れをする近隣と挨拶をする・・・64.3
4. 手入れを通じてより親しくなった・・・18.6
5. 手入れを通じて親しい友人ができた・・・3.9
6. 手通じて友人が増えた・・・2.3

図12. 緑の管理による近隣つきあいの変化 I

図13. 緑の管理による近隣つきあいの変化 II
—参加方法・頻度・昼間在宅状況別—

緑の管理・手入れへの参加の方法や頻度による近隣つきあいの変化に明確な違いはみられない。そして、緑の手入れを通じての近隣つきあいは日常的に近隣と会う機会が少ない居住者の方に変化がみら

れる。つまり、日頃仕事などで昼間誰も在宅していない住宅では近隣と知合う機会は少ないが、一斉清掃に参加するなど緑の手入れに参加することを通じて近隣関係が深まる傾向がややみられる。

このようにコモンスペースの緑の手入れ・管理はどのような形態で参加するかにかかわらず、居住者の近隣つきあいに変化を与えるきっかけになり、緑の手入れを通じて近隣のつきあいに変化がみられる(図14)。

図14. 緑の管理による近隣つきあいの変化別
現状の近隣つきあい

4.2 コモンスペースの緑の評価

緑の管理によるコミュニティ形成の状態を、「コモンスペースの緑をどのように評価しているのか。共有の財産と考えているか」という価値の共有化の視点からみる。

コモンスペースの緑について、緑の様々な効用を考えて質問項目を設定した⁹⁾結果、肯定的な評価としては「季節感を感じる」「景観が良い」「心の安らぎ・潤いを感じる」などが多い。否定的な評価としては「手入れが大変」「落葉が多く、手入れが大変」という管理面の負担についてが多い。居住者のなかで肯定的な評価のみ回答した人は約4割、肯定的な評価とともに否定的な評価を回答した人は約5割、否定的な評価のみのは約1割である(図15)。肯定的な評価のみ回答した人は緑の管理を負担に感じていない人であり、逆に否定的な評価の回答が多い人は管理を負担に感じている人である。

居住者が緑をどのように評価するのか、その評価は、木の本数といった緑の整備状態の違い、子供や高齢者がいるなどの家族構成の違いよりも、コモンスペースをよく利用するといったコモンスペースの利用状態の違い、コモンスペースの評価、緑の管理・手入れの参加方法や頻度によって異なる(図16)。コモンスペースをよく利用する人、コモンスペースの評価が高い人は緑を肯定的に評価している。緑の管理参加頻度が多い場合や自主参加である場合に肯定的な評価が多い。

このようなコモンスペースの緑に対する評価の違いは「緑による被害・迷惑意識」にもっと明確に表れている(図17)。居住者がコモンスペースに緑があり、それにより「落葉が落ちてくる」「枝がはりだす」「病虫害が発生する」などが起こり、「被害・迷惑を受けた」という人が約2割、「そこまでいなくても気になることがある」という人は約半数である。このような「被害・迷惑を受けた」と感じる人は、コモンスペースに緑が多い場合に限らない。近隣つきあいによる違いがみられ、近隣つきあいが親しい場合には「被害・迷惑を受けた」と感じる人が少ない。

4.3 緑の管理への参加意向(図18)

緑の管理によるコミュニティ形成の状態として「自分たちの共有

緑の評価 複数回答(%)

図15. コモンスペースの緑の評価 I

図16. コモンスペースの緑の評価 II
-評価の規定要因-

図17. コモンスペースの緑による被害・迷惑

図18. コモンスペースの緑の管理参加意向

の財産である緑の手入れ・管理を居住者がともにしていこうという参加意向があるのか」という目標の共有化の視点からみる。

「共有空間の緑の管理の参加意向」として「積極的に参加する」は約3割、「草刈り・清掃などに参加する」は約6割で、公共空間の緑の管理参加意向に比べると高い¹⁰⁾。コモンスペースの緑の管理への参加意向は、現在の緑の管理参加方法、街なみの評価によって明確な違いはみられない。居住者が緑を現在どのように考え、どの程度手入れを行っているのかによっても管理参加意向は異なるが、緑の管理を通じての近隣つきあいの変化、近隣つきあいの状態によって参加意向が異なる。

このようにコモンスペースの緑の管理参加意向は居住者個人の感情といった態度による影響もみられるが、近隣つきあいなどの居住者集団の態度による違いがみられる。

5. 結論

戸建て住宅地におけるコモンスペースの緑とその管理を通じての街なみとコミュニティへの影響について、コモンスペースを共有空間として集合駐車場を中心とした広場でつくられた場合をとりあげてみてきた。

共有空間であるコモンスペースの緑は整備するだけでは居住者のコミュニティ形成にも、街なみ形成にも寄与しない。それが良好に管理されてはじめて街なみやコミュニティの形成に寄与する。

コモンスペースの緑の管理方法は一部業者に委託することもあるが、居住者主体で進められている。そして、それが良好に管理されるか否かは第一に緑の整備状態（木の量）による違いがある。第二には、管理方法として業者委託しているか否か、コモンスペースを全体所有による全体管理か、隣接住宅所有による隣接住宅による個別管理かによる違いよりも、管理への居住者参加の機会の多さにより異なっている。第三には緑の管理状態は居住者個人の街なみ評価や管理負担感といった考えや意向の影響を受けにくい。そして第四には居住者集団としての態度、つまりコミュニティの状態により異

なっている。

この場合のコミュニティの状態とは、近隣つきあいの状態といった居住者間のつながりかたもあるが、共有空間の緑を「共有」の価値としてみるか否かという価値の共有化、そしてそれを共に良好に管理していこうという目標の共有化も含めたものである。

このようなコミュニティは、コモンスペースの共同利用やどのような形態であれ共有の緑の手入れに参加することを通じて育っている。居住者は緑の手入れなどの管理を通じて、居住者相互の交流と価値の共有化、目標の共有化を形成している。居住者相互の交流とといったコミュニティを形成することで、さらに共有の緑、共同の管理に理解を深め、これからの管理参加の意向が高まっている。それにより緑が良好に管理され、良好な街なみが形成されている。

このように共有の緑とその管理は現在の都市社会のコミュニティを形成するきっかけとなっている。

注

- 1) 計画的戸建て住宅地でのコモンスペースの導入は、1982年の守谷地区（茨城県北相馬郡守谷町／住宅・都市整備公団）や高須ニュータウン（福岡県北九州市／高須土地地区画整理組合・宮脇建策研究所設計）などから始まり、現在全国で100以上の事例がある。そのうち、コモンスペースが共有空間となっているものが多い（参考文献1）。
- 2) 集合住宅予定地の計画変更に伴いコモンスペースのある戸建て住宅地がつくられることもあるが、最近では土地が持つ不利な条件を何とか積極的に利用したいとの意向からコモンスペースが導入されることも多い（参考文献2、3）。
- 3) コモンスペースは、「区画内道路」「広場・小公園」「集合駐車場」としてとられることが多く、その他、集会所などがある（参考文献1）。
- 4) コモンスペースは共有空間、専有空間、公有空間としてつくられる。共有空間としてつくられたコモンスペースは、小公園や広場、区画内道路、集合駐車場が多いが、同様の空間形態であっても共有にせず、公有や専有の場合もある。
- 5) 参考文献1～3に示す。
- 6) 態度とは考え方や行動の傾向を表すものである。
- 7) コミュニティの定義は多々あるが、概ね共通した概念として「地域住民の相互作用」「共通の目標と規範」にまとめられることから、「地域住民の相互作用」として「近隣つきあい」、「共通の目標と規範」として「価値の共有化」と「目標の共有化」をみることにする。
- 8) 著者は近隣つきあいには二つの段階があると考えている。第一の段階は居住者がお互いに知合うという認知的な近隣つきあい、第二の段階は相互に助けあいをするなどの相互扶助的な近隣つきあいである。
- 9) 緑の様々な効用及び問題は既往文献を参考にした。尚、同じ設問で公有空間の緑及び専有空間の緑についての居住者の評価をみると、公有空間（保存緑地・緑地公園）については「景色がよくなる」「心が安らぐ」「空気がきれいになる」ことの評価が高く、専有空間については「景色がよくなる」「心が安らぐ」「季節感を感じる」「周りからの目隠しになる」ことの評価が高い。コモンスペースの緑の評価は専有空間の緑の評価とにているが、専有空間に比べると「周りからの目隠しになる」ことの評価が高い。
- 10) 公共空間の緑の参加意向については「積極的に参加する」は1割もなく、「草刈り・清掃に参加する」をあわせて、約6割である。この結果と比較すると居住者の共有空間であるコモンスペースの緑の管理への参加意向は高い。

参考文献

- 1) 齊藤広子・八木澤壮一：共有地のある戸建て住宅地の特性と評価 都市住宅学 第15号 P.120～P.125 1996
- 2) 齊藤広子・八木澤壮一：共有地を積極的に取入れた戸建て住宅地の住環境とその管理についての居住者の評価 都市住宅学 第18号 P.90～P.98 1997
- 3) 齊藤広子：共有地にある戸建て住宅地の管理についての居住者の評価－共有地の主な用途からみた評価の違い－ 都市住宅学 第19号 P.69～P.74 1997

(1999年3月9日原稿受理、1999年9月10日採用決定)